

INIQUITÀ FISCALE ATTRAVERSO IL MERCATO IMMOBILIARE DI TORINO

Il paper esamina l'iniquità fiscale all'interno del mercato immobiliare di Torino, concentrandosi sulle discrepanze tra i valori catastali e i prezzi di mercato degli immobili, che influenzano la tassazione immobiliare. Queste disuguaglianze mettono in evidenza la necessità di una riforma del sistema fiscale immobiliare in Italia, un tema oggetto di dibattito da tempo, soprattutto alla luce delle raccomandazioni dell'OCSE. Le valutazioni catastali imprecise portano spesso a tasse più basse per le proprietà di lusso, mentre gravano maggiormente su quelle più modeste.

KEYWORDS

disuguaglianza
fiscale;
mercato
immobiliare;
tassazione
immobiliare;
valori catastali;
prezzi degli
immobili;
Italia

L'obiettivo dello studio è quantificare l'iniquità fiscale attraverso lo sviluppo e l'applicazione di **quattro indicatori**, basandosi sui dati immobiliari del 2021 della **città di Torino**: FI1 differenza tra il Prezzo Totale Aggiustato (ATP) dell'immobile e il suo **Valore Catastale (CV)**; FI2 rapporto tra il **Prezzo Totale Aggiustato (ATP)** dell'immobile e il suo CV; FI3 differenza tra l'imposta IMU calcolata (CIMU) e l'IMU effettivamente pagata (PIMU); FI4 è l'Aliquota comunale Corretta.

Lo studio applica un approccio metodologico in tre fasi: **campionamento dei dati**, calcolo dei valori catastali e degli **indicatori di iniquità**, e analisi spaziale della distribuzione della disuguaglianza nelle diverse aree urbane.

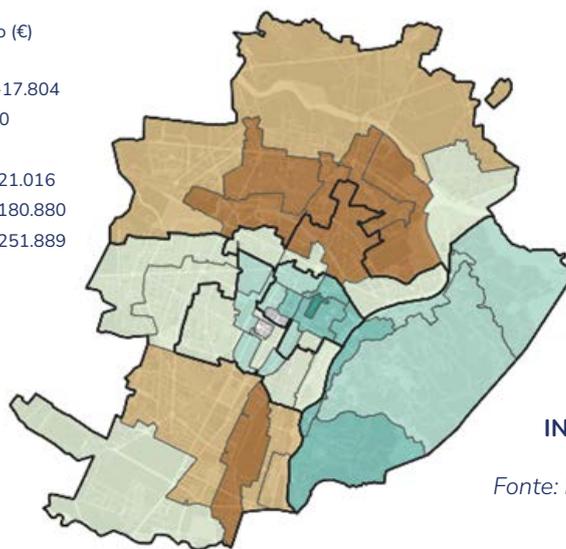
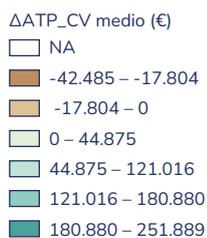
I risultati indicano significative **disparità tra i prezzi di mercato e i valori catastali** a Torino, con una maggiore disuguaglianza in alcune aree, come il centro storico e le periferie settentrionali.

Le proprietà nelle aree più ricche tendono a essere **sottovalutate** dal punto di vista catastale, portando a **tasse più basse**, mentre le proprietà nelle aree più povere sono spesso **sopravvalutate**, con conseguenti **tasse più alte**.

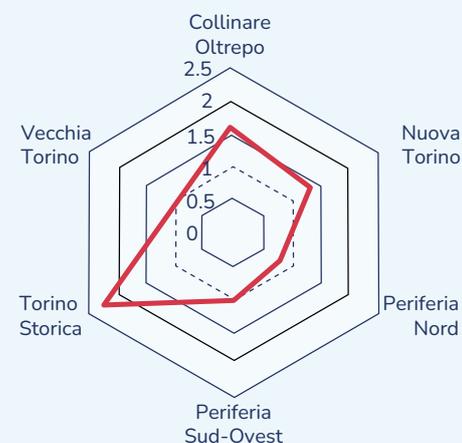
Questi risultati sottolineano l'urgenza di **riformare il sistema catastale** e le politiche fiscali italiane.

Adeguando i valori catastali per riflettere i reali prezzi di mercato e introducendo eventualmente **aliquote fiscali variabili**, i Comuni potrebbero ridurre le disuguaglianze sociali basate sull'iniquità fiscale e, inoltre, favorire la **riqualificazione urbana**.

Lo studio suggerisce l'applicazione della metodologia anche in altre città, con il fine di supportare la definizione di **politiche pubbliche** volte a migliorare l'**equità fiscale** e il benessere urbano.



DIFFERENZA TRA PREZZO TOTALE AGGIUSTATO DELL'IMMOBILE (ATP) E IL SUO VALORE CATASTALE (CV)



Fonte: Elaborazione degli autori su dati di OICT-R

DELTA TRA VALORE DI MERCATO E VALORE CATASTALE, INDICATORE DI INIQUITÀ FISCALE NELLE 6 MACROZONA OMI

Fonte: Elaborazione degli autori su dati di OICT-R

“ Report tratto da: Curto, R., Barreca, A., Malvasi, G., & Rolando, D. (2023). *Fiscal inequality and social (in) justice: evidence from the real estate market in Turin*. Valori e Valutazioni, n. 34, 17-34.

> [Articolo completo](#)

FISCAL INEQUITY THROUGH THE REAL ESTATE MARKET OF TURIN

The paper explores fiscal inequality within the real estate market in Turin, focusing on the discrepancies between cadastral values and property prices, which affect property taxation. These inequalities highlight the need for reform in Italy's property tax system, a topic of ongoing debate, especially given the recommendations from the OECD. Inaccurate cadastral valuations often result in lower taxes for luxury properties while overburdening more modest ones.

KEYWORDS

fiscal inequality;
real estate market;
property taxation;
cadastral values;
property prices;
Italy

The aim of this study is to quantify fiscal inequality in the city of Turin by developing and applying four fiscal **inequality indicators**, using real estate data from 2021. The indicators are as follows: FI1: the difference between the Adjusted Total Price (ATP) of a property and its Cadastral Value (CV); FI2: the ratio between the ATP and the CV; FI3: the difference between the Calculated IMU tax (CIMU) and the IMU tax actually paid (PIMU); FI4: the Corrected Municipal Tax Rate (Corrected Aliquota).

The study applies a three-step methodological approach: data sampling, the calculation of cadastral values and the inequality indicators, and the spatial analysis of **inequality distribution** across different urban areas.

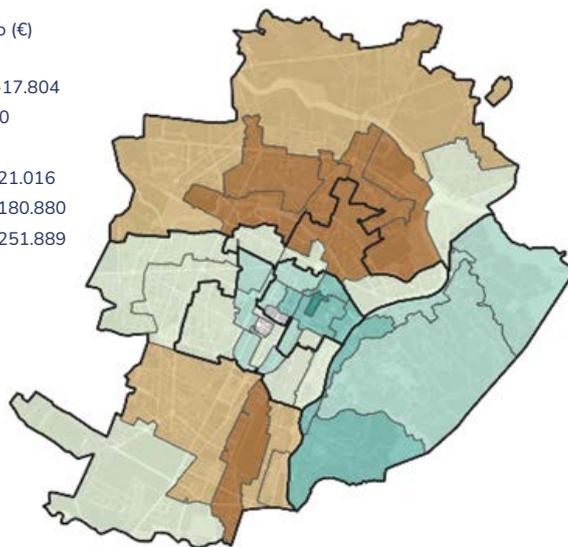
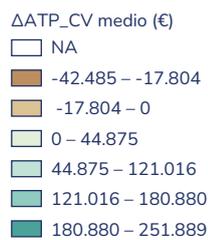
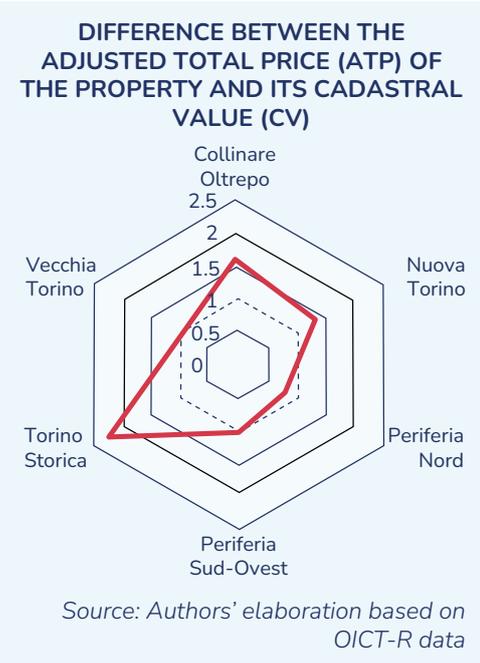
The results indicate significant disparities between property prices and cadastral values across Turin, with higher inequality in certain areas, such as the city's historic center and the northern outskirts. Properties in wealthier areas tend to be **undervalued in cadastral terms**, leading to lower property taxes, while properties in poorer areas are often overvalued, resulting in **higher taxes**.

These findings highlight the

urgency for reforming the Italian cadastral system and **property tax policies**.

By adjusting cadastral values to reflect real market prices, and potentially introducing variable tax rates, municipalities could reduce fiscal inequalities and foster urban redevelopment.

The study suggests that this methodological approach could be applied to other cities to support the definition of public policy aimed at improving tax fairness and urban welfare.



GAP BETWEEN MARKET VALUE AND CADASTRAL VALUE, FISCAL INEQUALITY INDICATOR ACROSS THE 6 OMI MACRO-ZONES
Authors' elaboration based on OICT-R data

“ Report based on: Curto, R., Barreca, A., Malavasi, G., & Rolando, D. (2023). *Fiscal inequality and social (in) justice: evidence from the real estate market in Turin*. *Valori e Valutazioni*, n. 34, 17-34.

> [Full paper](#)